

**REGULAMIN PORZĄDKOWY  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ WIŚLANY KLIF II  
UL. BYŚLAWSKA 10 WARSZAWA**

**A. POSTANOWIENIA OGÓLNE:**

1. Części Wspólne zostały określone w niniejszym Regulaminie, są to: miejsca postojowe, altany śmietnikowe, droga i chodniki na ogrodzonym terenie Wspólnoty, elewacja budynku, elementy konstrukcji nośnej budynku (fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropy), dach (wraz z poszyciem, obróbkami blacharskimi, rynnami i rurami spustowymi), oddawcze skrzynki pocztowe (bez zamków i kluczy przypisanych do indywidualnych lokali), części zielone takie jak ogródki oraz trawniki, przewody kominowe (wraz z kominami i nasadami kominowymi na dachu, bez kratki wentylacyjnych w lokalach), instalacja domofonowa: do unifonu lokalowego (bez unifonu, który stanowi część należącą do lokalu), instalacje gazowe, elektryczne i wodne prowadzące do lokalu, wszelkie ogrodzenia, bramy wjazdowe, oraz teren zielony przed ogrodzonym terenem Wspólnoty.
2. Przestrzeganie Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich Właścicieli/Najemców lokali i Członków Gospodarstw Domowych (zwanym dalej Mieszkańcami) oraz innych użytkowników lokali i wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości Wspólnoty (zwanym dalej Gośćmi).
3. Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia Mieszkańców Wspólnoty jest wzajemna życzliwość, pomoc i zrozumienie potrzeby spokojnego życia i wypoczynku.
4. Właściciel /Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania oraz za ewentualne szkody jakie wyrządzili w trakcie przebywania na terenie Wspólnoty.
5. Rodzice i Opiekunowie zobowiązani są dbać, aby osoby znajdujące się pod ich opieką stosowały się do Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie Wspólnoty przez nieletnich odpowiadają ich Rodzice i Opiekunowie. W przypadku zabaw z dziećmi lub zabaw dzieci zaleca się szczególną ostrożność.
6. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarząd Wspólnoty drogą mailową (email: [wislanyklif@wp.pl](mailto:wislanyklif@wp.pl)) o zmianach w zakresie prawa własności, celem aktualizacji danych kontaktowych oraz rozliczeniowych.
7. W przypadku chęci zmiany przeznaczenia Lokalu wymagane jest poinformowanie Zarządu, celem zorganizowania głosowania i wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia Lokalu przez Mieszkańców Wspólnoty.
8. Administracja i Zarząd Wspólnoty zobowiązani są do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
9. Właściciel lokalu jest zobowiązany do wskazania adresu dla doręczania korespondencji, jeśli jest inny niż adres lokalu we Wspólnocie.
10. Niniejszy Regulamin zostanie podany do wiadomości Właściciela poprzez wywieszenie na elektronicznej tablicy ogłoszeń oraz dostarczony do każdego Właściciela drogą mailową.
11. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 20 czerwca 2024 roku.
12. Właściciel lokalu ma obowiązek zapoznać z niniejszym Regulaminem Najemcę lokalu, a w przypadku zbycia lokalu nowego Właściciela.
13. Administratorem osiedla jest firma Polbest Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

**B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW:**

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynki wraz z Częściami Wspólnymi i ich otoczeniem oraz chronić je przed zniszczeniem i dewastacją.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii Części Wspólnych lub innych nagłych wypadków należy zawiadomić Zarząd Wspólnoty i/lub Administrację, a w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja i inne.
3. Właściciel/Najemca lokalu albo inna osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w części wspólnej.
4. W przypadku nieobecności osób zamieszkujących lokal przez ponad 7 dni, Właściciel/Najemca lokalu jest zobowiązany pozostawić u najbliższego Sąsiada, Członka Zarządu Wspólnoty lub w Administracji Wspólnoty numer telefonu kontaktowego do siebie lub osoby upoważnionej do wejścia do lokalu.
5. Mieszkańcy są zobowiązani do korzystania ze swoich lokali oraz innych użytkowanych pomieszczeń, zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywać je w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać o zachowanie jednolitego wyglądu elewacji nieruchomości.

6. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawy na własny koszt wszelkich szkód powstałych z ich winy (lub z winy ich Gości) na terenie Części Wspólnych, bądź poniesienia kosztów usunięcia tych szkód.
7. Mieszkańcy są zobowiązani do poprawnej segregacji odpadów.
8. Jeśli Właściciel/Najemca lokalu chce ogrodzić część wspólną przeznaczoną do wyłącznego użytkowania jest zobowiązany stosować się do przepisów prawa budowlanego i ppoż.
9. Wszelkie zabudowy, konstrukcje i roślinność nie mogą zasłaniać lub zaciemniać okien innych lokali, chyba że Właściciele/Najemcy tych lokal wyrażą na to uprzednio pisemną zgodę. Wszelkie zabudowy i konstrukcje muszą spełniać wymogi przepisów prawa budowlanego i ppoż.
10. Zabrania się stawiania jakiegokolwiek zabudowy na miejscach parkingowych bez pisemnej zgody wszystkich Członków Wspólnoty. Udzielenie zgody będzie podlegało głosowaniu.
11. Za naprawę oraz konserwację urządzeń gazowych, elektrycznych lub wodnych wewnątrz lokalu oraz wszelkich kosztów z nimi związanych odpowiedzialny jest Właściciel lokalu.

### **C. PRZEPISY PORZĄDKOWE:**

1. Wszyscy Mieszkańcy i Goście są zobowiązani do korzystania ze swoich lokali oraz z Części Wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie innym Mieszkańcom ze swoich lokali i z części wspólnych. W szczególności zobowiązani są do niezakłócania spokoju poprzez prace remontowe lub inne hałasy w dni powszednie w godz. 18:00 – 8:00, w soboty od godz. 16:00 oraz w niedziele i święta przez całą dobę.
2. W godzinach 22:00–6:00 obowiązuje cisza nocna.
3. Zabrania się karmienia ptaków i dzikich zwierząt na terenie wspólnoty, za wyjątkiem przeznaczonych do tego karmników umieszczonych na ogrodzeniu lub innym miejscu w odpowiedniej odległości od budynku.
4. W celu uniknięcia zabrudzeń ścian i chodników, zabrania się wyrzucania przez okna i balkony jakiegokolwiek przedmiotów, zwłaszcza odpadów i innych śmieci oraz żywności dla zwierząt i ptaków.
5. Trzymane w mieszkaniach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju Mieszkańców. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania właściwych przepisów sanitarno–epidemiologicznych, między innymi także do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta oraz do wyprowadzania na smyczy psów, które nie reagują na komendy a w przypadku agresywnych psów w kagańcach. Jeśli pies jest wyszkolony i Właściciel może go kontrolować słownie, to smycz nie jest konieczna. Wszyscy Mieszkańcy mają obowiązek zgłaszania do odpowiednich służb bezpańskich zwierząt.
6. Balkony oraz ogródki powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty, donice oraz inne konstrukcje, powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie kwiatów i roślin na balkonach oraz w ogródkach powinno odbywać się z umiarem, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji budynku i nie brudziła okien i balkonów.
7. Grille na terenie Wspólnoty mogą odbywać się wyłącznie w kontrolowanych warunkach z zachowaniem przepisów bezpieczeństwa ppoż i w sposób nieuciążliwy dla innych Mieszkańców. Nie wolno rozpalać ognisk na terenie Wspólnoty.
8. Nie wolno zastawiać wewnętrznych ciągów komunikacyjnych tj. drogi wewnętrznej, bram wjazdowych (w tym bramy technicznej) Wspólnoty jakimikolwiek przedmiotami (dotyczy także rowerów i wózków), chyba że jest to chwilowo uzasadnione z uwagi na przeprowadzkę lub prowadzenie prac remontowych w lokalu (w takim przypadku należy zostawić numer telefonu pod szybą). Zabrania się stawiania gruz-bag'ów oraz kontenerów na odpady budowlane w innych miejscach niż własne miejsce postojowe. W każdym wypadku przedmioty zastawiające ciągi komunikacyjne należy bezzwłocznie usunąć na ustne wezwanie Członka Zarządu Wspólnoty lub Administratora. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt osoby, która je tam umieściła.
9. Podczas wykonywania prac remontowych w lokalu Właściciel/Najemca lokalu odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w Części Wspólnej nieruchomości w związku z wykonywanymi pracami, jak również za utrzymanie w tym czasie porządku w części wspólnej.
10. Usuwanie gruzu oraz innych odpadów poremontowych typu: drzwi i okna wraz z ościeżnicami, armatura sanitarna, opakowania po materiałach budowlanych, itp. odbywa się na koszt Właściciela/Najemcy lokalu. Nie jest dozwolone wyrzucania gruzu oraz innych odpadów poremontowych do pojemników na śmieci ustawionych pod wiatami śmietnikowymi.
11. Na ingerencję w część wspólne nieruchomości (instalację c.o., pionów kanalizacyjnych, przewody kominowe, konstrukcję budynku, dach, elewację, instalację elektryczną w częściach wspólnych, instalację domofonową) wymagana jest pisemna zgoda Zarządu Wspólnoty. Pod rygorem ponoszenia pełnych skutków z tytułu powstałych szkód, nie wolno samodzielnie:
  - dokonywać we własnym zakresie napraw tablic rozdzielczych prądu oraz bezpieczników elektrycznych poza obrębem mieszkania,

- manipulować przy zaworach instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacji znajdujących się poza lokalem,
  - zdejmować lub uszkadzać plomby założone na licznikach,
12. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu Wspólnoty nie wolno umieszczać na częściach wspólnych nieruchomości żadnych szyldów, reklam, bannerów, ogłoszeń, anten, itp.
  13. Zabrania się palenia tytoniu oraz spożywania alkoholu w częściach wspólnych, w sposób naruszający spokój innych Mieszkańców.
  14. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników ustawionych w wiatkach śmietnikowych, dbając o ich właściwą segregację. W przypadku zapełnienia danego pojemnika na odpady należy skorzystać z tożsamego w drugiej wiacie śmietnikowej.
  15. Każdy Właściciel/Najemca lokalu musi posiadać aktualną umowę na wywóz nieczystości i udostępnić ją na żądanie urzędników. Ponadto, w przypadku wylania się nieczystości na teren wspólny, Zarząd Wspólnoty i/lub Administracja mogą wezwać służby sprzątające na koszt Właściciela/Najemcy lokalu.
  16. Zużyte meble i inne przedmioty gabarytowe, składowane mogą być wyłącznie nieopodal altany śmietnikowej, w miejscu wyznaczonym przez Wspólnotę, tylko i wyłącznie w określonym przez Zarząd Wspólnoty lub Administratora terminie. Meble i inne przedmioty gabarytowe niezabrane przez odpowiednie służby w wyznaczonym terminie, muszą zostać niezwłocznie zabrane przez ich właściciela z miejsca wyznaczonego przez Wspólnotę lub zostaną usunięte na koszt ich właściciela.
  17. Zabrania się wyrzucania do pojemników na śmieci oraz do wstawiania pod wiatę śmietnikową zużytego sprzętu elektrotechnicznego. Elektrośmieci (zużyte pralki, lodówki, telewizory, komputery, drobny sprzęt rtv i agd, itp.) Mieszkańcy mają obowiązek przekazać we własnym zakresie do wyznaczonych punktów odbioru bądź wezwać służby odpowiedzialne za odbiór oraz utylizację tychże odpadów.
  18. W przypadku mycia samochodów lub innych czynności na częściach wspólnych należy używać wyłącznie naturalnych, przyjaznych środowisku środków czystości.
  19. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego przeznaczonych. Zabronione jest parkowanie pojazdów niezgodnie z przepisami ppoż., ustawianie ich na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym lub korzystanie z garaży.
  20. Mieszkańcy nie mogą umożliwiać wstępu na teren nieruchomości osobom nieznanym, w tym domokrażcom i osobom oferującym towary lub usługi oraz roznoszącym ulotki.